

Dott. Ing. PAOLO MORELLO
Via D. Russo, 12 -
90131 - PALERMO 6662317

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ill.mo Sig. Giudice Es.

R A Z E T E Dott.ssa Luciana

Relazione di c.t.u.

relativa alla causa n° 502/83 R. ES.

promossa dal

Banco di Sicilia

contro

Giuramento del C.T.U. 19/6/1990

Rinvio all'udienza del 6/11/1990

ORIGINALE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it
TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE

ASTE GIUDIZIARIE.it

Ill.mo Sig. Giudice Es.

R A Z Z E Dott.ssa Luciana

Relazione di c.t.u.

relativa alla causa n. 502/83 R. ES.

- - -
promossa dal

Banco di Sicilia

ASTE GIUDIZIARIE.it
contro
[REDACTED]

Giuramento del C.T.U.: 19/6/1990

Rinvio all'udienza del 6/11/1990
ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. PAOLO MORELLO
Via D. Russo. 12 - ☎ 6682317
90131 - PALERMO

Tribunale di Palermo
Sez. Espropriaz. Immobili.
Ill.mo Sig. G. Es.

RAZETE Dott.ssa Luciana.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Oggetto: Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio
relativa alla espropriazione immobiliare n° 502/83 R. Es.
promossa dal "Banco di Sicilia" contro [REDACTED]

Incarico conferito al C.T.U. con ordinanza emessa nel
corso della udienza del 20/02/1990.

Giuramento del C.T.U. prestato nel corso della udienza
del 19/6/1990.

Rinvio all'udienza del 06/11/1990.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1) ESAME DEGLI ATTI.

1.a) Nota di trascrizione dell'atto di pignoramento
immobiliare.

Dalla nota di trascrizione dell'atto di pignoramento
immobiliare nn° 46581/38272 del 15/12/1983 si evince che il

Pag.1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Paolo Morello

[redacted]
Banco di Sicilia Sede di Palermo, essendo creditore della
somma di £ 5.934.485, oltre interessi ed ulteriori spese, nei
confronti dei Sigg. [redacted] nato a [redacted] il
[redacted] nata a [redacted] il
[redacted] sottoponeva a pignoramento il seguente
bene immobile di proprietà dei suddetti debitori:

appartamento sito in Palermo contrada Giamberlingo a
Danisinni, via Gabriele Vulpi n° 49, al 5° piano di fronte
salendo le scale, scala C, interno 13, di n° 5 vani più
accessori, confinante con appartamento scala B, con il
cortile, con via G. Vulpi e proprietà Carella, con
pianerottolo e appartamento a destra; insiste su terreno
catastato al foglio 56 del Comune di Palermo, particelle nn°
365, 351, 1055, 1057, 1058, 1059, 1060.

1.b) Nota di trascrizione del sequestro conservativo.

Dalla doppia nota di trascrizione nn° 10059/8423 del
03/3/1984 si evince che la S.A.I. S.p.a. con sede in Torino,
avanzava garanzie nei confronti del Sig. [redacted] per la
somma di £ 8.000.000 ed, in forza del decreto del Presidente
del Tribunale emesso il 07/02/1984, veniva autorizzato il
sequestro conservativo dei beni immobili e mobili di
proprietà di [redacted] ed in particolare
dell'appartamento sopra menzionato.

1.c) Titolo di proprietà, dati catastali e confini.

Dalla nota di trascrizione del 20/3/1976 nn2 10018/8306, risultante dall'atto di vendita del 01/3/1976 in Notar Clemente Diliberto di Ciminna, si evince che [redacted] [redacted] ivi residente, coniugato con [redacted] nata [redacted] acquistava dalla [redacted] " in liquidazione, con sede in Palermo, cap. soc. f 90.000.000, iscritta al n2 10271 Soc. Tribunale di Palermo, in piena proprietà un appartamento ad uso di civile abitazione, non avente caratteristiche di lusso, facente parte di un edificio di nuova costruzione sito in Palermo, contrada Giamberlingo a Danisinni, via Gabriele Vulpi n2 49, costruito su terreno catastalmente identificabile al foglio 56 del N.C.T. di Palermo, particelle nn2 365, 351, 1055, 1057, 1058, 1059, 1060

Detto appartamento è sito al quinto piano di fronte salendo le scale (sesta elevazione fuori terra), scala C, interno 13, composto di cinque vani, accessori e terrazza, confinante:

- a Nord, con appartamento della scala B;
- a Est, con cortile;
- a Sud, con via Vulpi e proprietà;
- a Ovest, con cortile, pianerottolo e appartamento a destra

salendo.

L'appartamento suddetto non è ancora annotato nel N.C.E.U. di Palermo perchè di nuova costruzione; è stata presentata scheda e planimetria registrate al n° 14133 in data 06/12/1974.

Sono inclusi nell'atto di vendita:

- tutte le parti e i servizi dell'intero edificio di cui è parte, tra cui l'androne d'ingresso, le scale, l'ascensore, l'abitazione del portiere, tubazioni di carico e scarico, impianto di autoclave e di riscaldamento, i locali dove sono ubicati i servizi, la terrazza e la soprastante area libera.

Sono rimasti esclusi dall'atto di vendita, e quindi sono rimasti di proprietà della Società venditrice:

- lo scantinato con quanto è contenuto, tranne quelle parti sulle quali potranno esistere locali per impianti condominiali.

Il piano cantinato ed il piano magazzini di piano terra hanno diritto di usufruire dell'acqua dell'autoclave comune.

La quota millesimale corrispondente all'appartamento è di mil. 14,46.

La Società venditrice non partecipa per contratto alle spese condominiali e di portierato per tutte le unità immobiliari rimaste invendute e non locate a terzi.

Prezzo della vendita € 19.700.000.

Aug. Paolo Morrelli

[REDACTED]

1.d) Nota di trascrizione nnº 22178/17081 del 25/6/1971.

Dalla nota di trascrizione di cui al titolo del presente paragrafo, relativa all'atto d'obbligo autenticato il 31/5/1971 dal Notaio Giuseppe Maniscalco di Palermo e registrato al nº 29685 in data 16/6/1971, si evince che per il terreno, su cui insiste il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata nel presente procedimento espropriativo, è stato presentato alla Ripartizione Urbanistica del Comune di Palermo un progetto edilizio a nome di Giamberduca Gregorio, per la realizzazione di un edificio per civile abitazione su cui la Commissione Edilizia ha espresso parere favorevole nella seduta del 14/7/1970 anche per la non lottizzazione e nella seduta del 02/3/1971 anche per l'applicazione dell'art. 61 relativamente ad un previsto sfruttamento edilizio di 10 mc/mq (classe F/1).

L'area in questione non è compresa nel P.E.E.P.

1.e) Estratto storico catastale.

Dall'estratto storico catastale, relativo al terreno su cui insiste l'intero fabbricato di cui fa parte l'immobile in questione, datato 12/9/1988 e allegato alla produzione dell'Avv. Fallica, che rappresenta e difende nella presente espropriazione immobiliare il Banco di Sicilia, si evince che

[REDACTED]
alla partita n° 60957 del N.C.T. del Comune di Palermo in
testa alla [REDACTED] con sede in

[REDACTED] figurano i seguenti immobili:

- Foglio 56, particella 365, qualità frutteto di 1ª classe,
sup. mq. 760, R.D. f. 266, R.A. f. 25,84;
- Foglio 56, particella 351, qualità orto irriguo, sup. mq.
2607, R.D. f. 1355,64 e R.A. f. 91,25;
per totali mq. 3367 con R.D. f. 1621,64 e R.A. f. 117,09.

2) RISULTANZE DEL SOPRALLUOGO TECNICO.

Dopo avere ritirato copia della planimetria catastale ed
esaminato gli atti di causa, il C.T.U. comunicava
telefonticamente al Sig. [REDACTED] che avrebbe eseguito il
sopralluogo tecnico in data 11/10/1990 alle ore 15,30.

2.a) Descrizione dell'edificio.

L'edificio di cui fa parte l'appartamento oggetto della
presente espropriazione immobiliare è sito in Palermo via
Gabriele Vulpì n° 49, in pieno centro storico, fra Piazza
Indipendenza, Quartieri Calatafimi, Zisa e Tribunali.

Costruito intorno al 1975, consta di n° 1 piano terra,
adibito a negozi, n° 5 piani per civile abitazione e n° 1



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FOTO N° 01

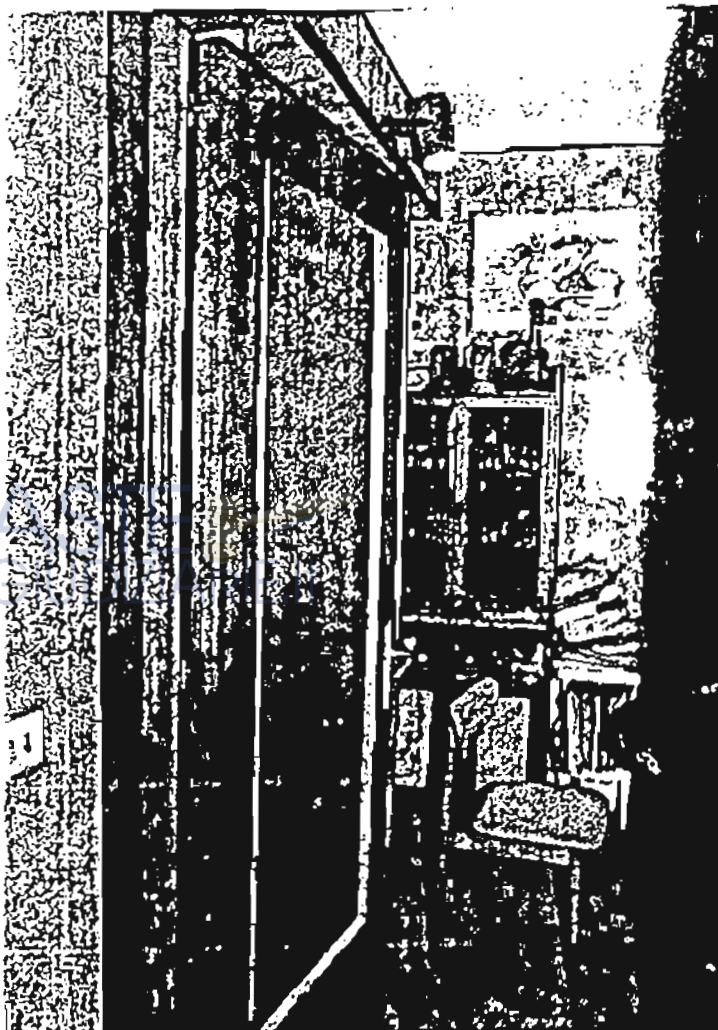


FOTO N° 02

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Prof. Paolo Morillo



ASTE
GIUDIZIARIE.it

FOTO N° 03

★



FOTO N° 04

★

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Paolo Morillo



FOTO N° 05

★



FOTO N° 06

★

my Paul Mouly



FOTO N° 07

★



FOTO N° 08

★

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ing. Paolo Moulle

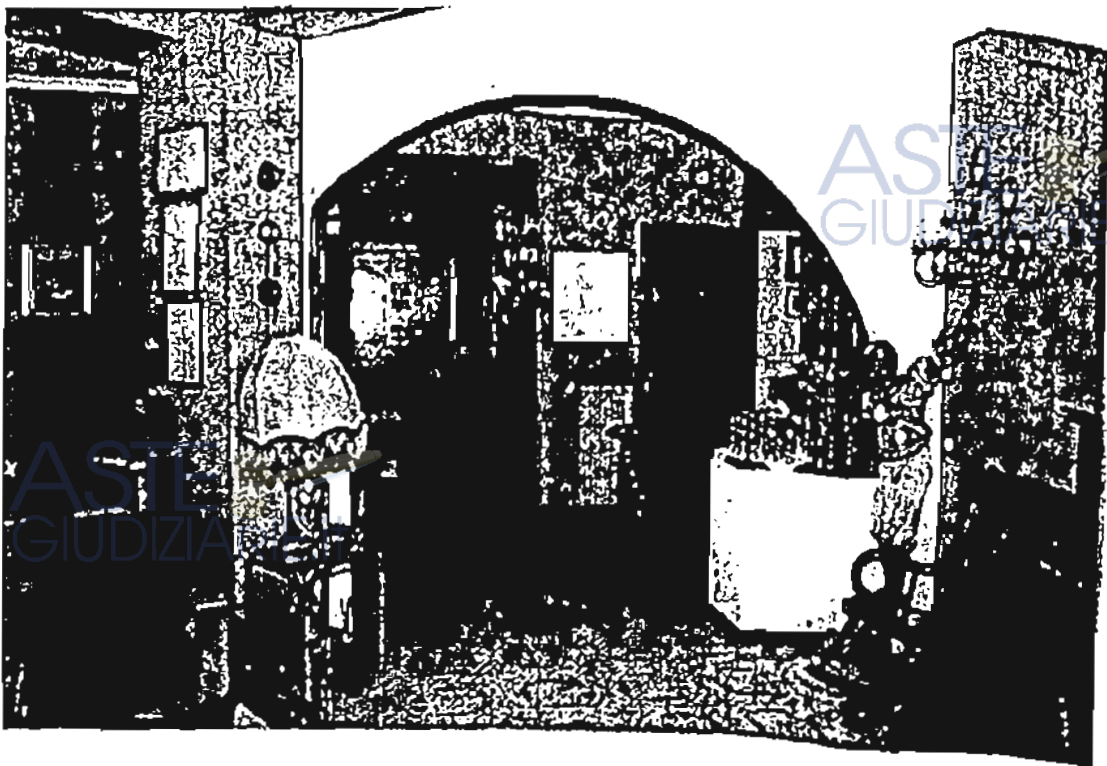


FOTO N° 09



ASTE GIUDIZIARIE.it FOTO N° 10

Prof. Paolo Morale



ASTE
GIUDIZIARIE.it

FOTO N° 11

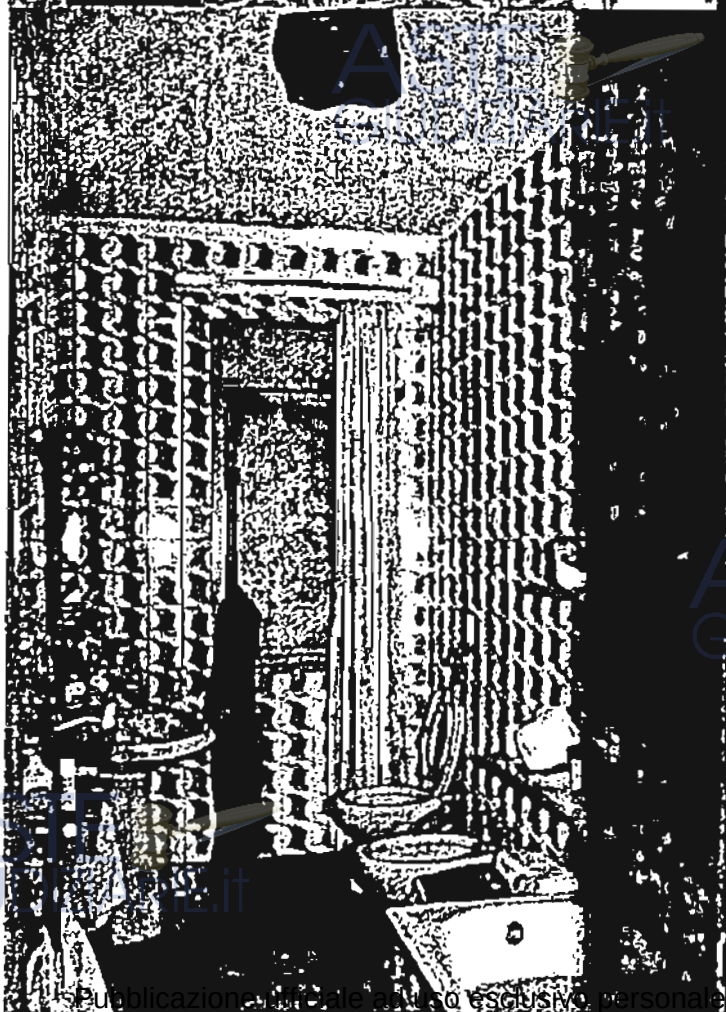


FOTO N° 12

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Mig Paolo Morille



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

FOTO N° 13

★



FOTO N° 14

★

Ing. Paolo Nicolini



ASTE
GIUDIZIARIE.it

FOTO N° 15

★



ASTE
GIUDIZIARIE.it

FOTO N° 16

Ing. Paolo Morrelli



FOTO N° 17



FOTO N° 18

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ing. Paolo Morillo

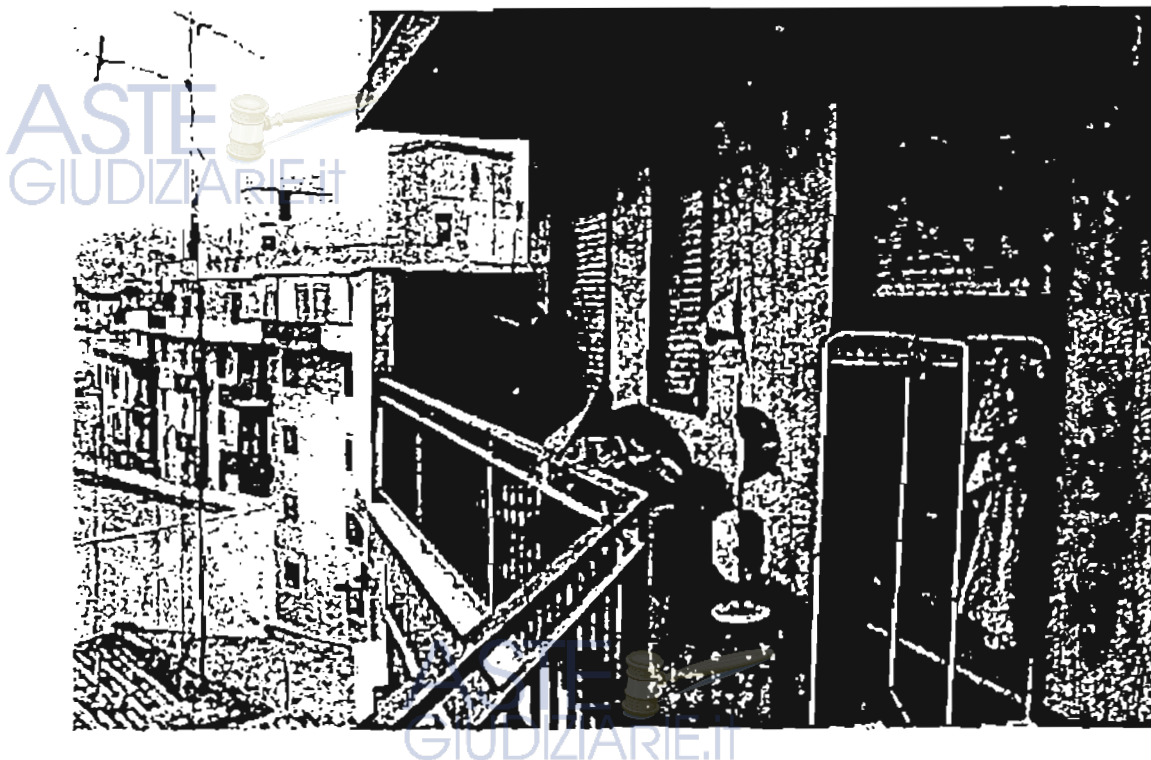


FOTO N° 19

★

Mag. Paolo Morrelli
ASTE
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

attico; la copertura è a terrazza condominiale; il piano cantinato, tranne i locali in cui sono posti gli impianti tecnologici, sono rimasti in proprietà alla SO.GE.C.A. S.p.a.

L'edificio (foto n° 1) possiede impianto di riscaldamento centralizzato, impianto di autoclave autonomo, n° 1 ascensore per ogni scala, impianto luce per androne e scala, impianto telefonico, discarica a fognatura, antenna centralizzata, impianto citofonico con apriportone elettrico; l'androne è pavimentato con marmo e le pareti sono rivestite; la scala è piastrellata in marmo; gli infissi sono in alluminio anodizzato, gli avvolgibili in plastica, i balconi con inferriate metalliche.

Gode di agibilità ma non di abitabilità; il terreno su cui insiste risulta debitamente pagato ai proprietari.

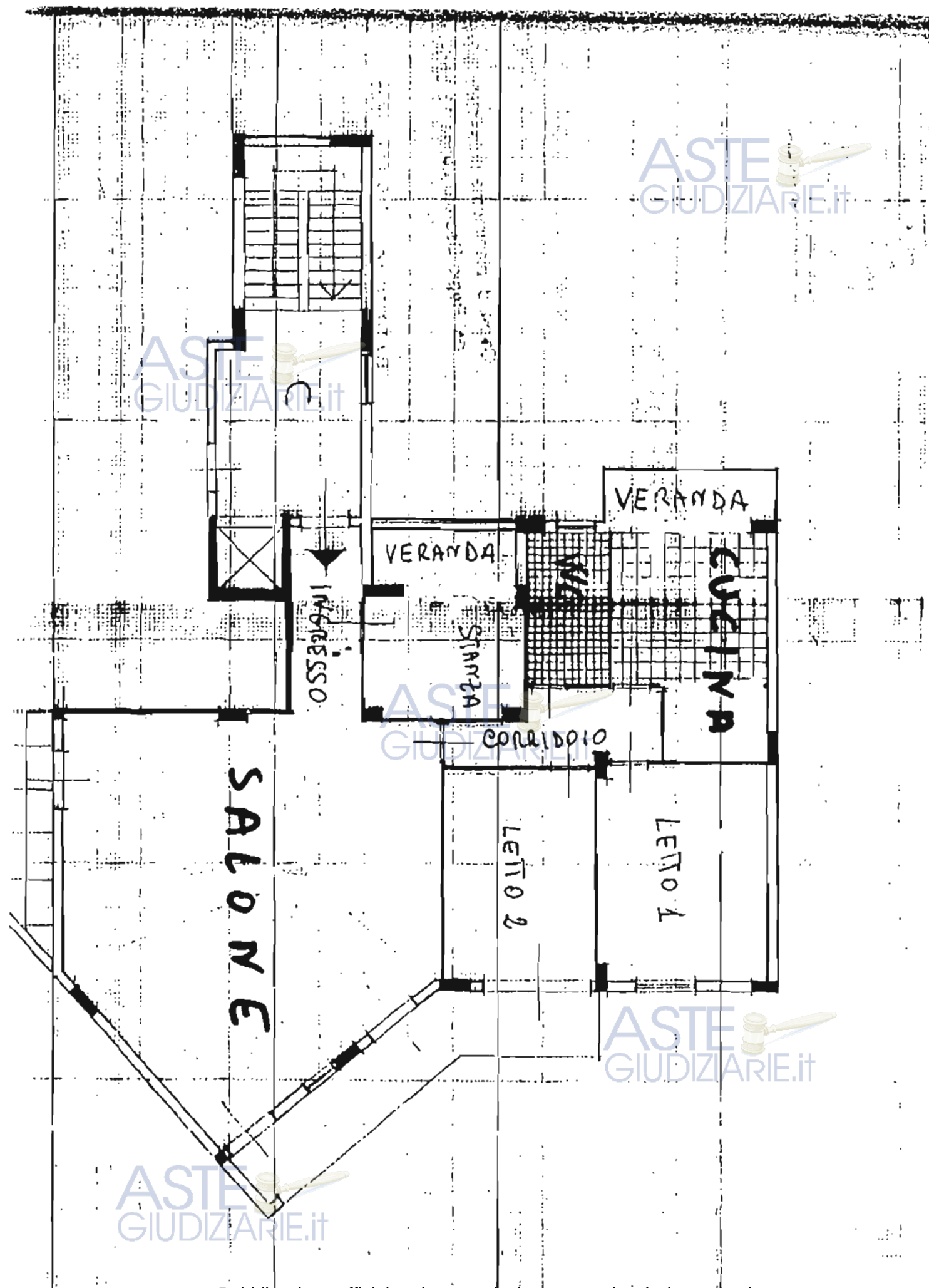
2.b) Descrizione dell'appartamento.

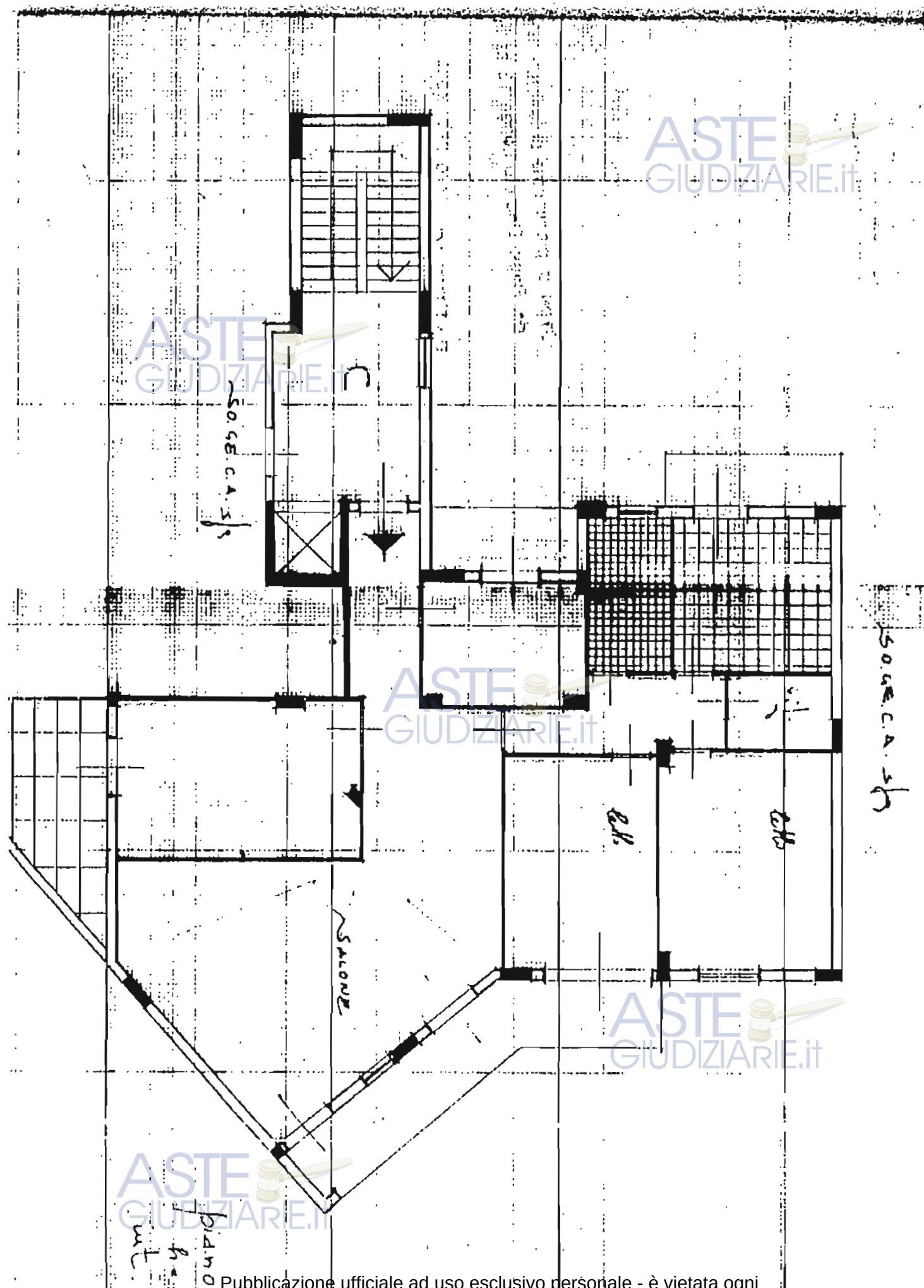
L'appartamento in questione è sito al quinto piano di fronte salendo le scale, scala C, interno 13 ed è composto di n° 5 vani ed accessori.

Rispetto alla planimetria catastale (All.1) risultano essere state apportate delle modifiche non denunziate all'U.T.E.

La disposizione reale degli ambienti è quella riportata nell'All.2.

Prof. Paolo Mordillo





Si nota:

- n° 1 ingresso (foto n° 2);
- n° 1 stanza con veranda (foto nn° 3/4/5);
- n° 1 salone (foto nn° 6/7/8/9/10);
- n° 1 corridoio (foto n° 11);
- n° 1 W.C. bagno con doccia (foto nn° 12/13);
- n° 1 cucina con veranda (foto nn° 14/15);
- n° 2 stanze da letto (foto n° 16/17);
- n° 1 balcone fra la stanza da letto n° 2 ed il salone (foto nn° 18/19).

Le modifiche riscontrate, rispetto alla situazione esistente nella planimetria catastale, segnate in verde nelle foto, risultano:

- nella stanza con veranda (foto n°5): il balcone è diventato veranda in muratura e vetro;
- nella cucina (foto nn° 14 e 15): il balcone è diventato veranda in muratura e vetro; il muro di tramezzo fra la cucina ed il ripostiglio è stato abbattuto per creare un unico ambiente con la cucina stessa;
- nel salone* (foto nn° 6 e 7): al posto delle pareti che delimitavano un altro ambiente sono stati creati degli archi per ingrandire il salone.

Come si può osservare dalle foto allegate, tutti gli ambienti, tranne gli accessori, presentano unico tipo di pavimentazione in piastrelle di ceramica, di buona qualità.

[REDACTED]

nel W.C. bagno, che contiene nella rientranza la doccia, il pavimento è in ceramica e le pareti sono anch'esse rivestite in ceramica con piastrellatura alta al soffitto: i sanitari sono in porcellana.

La cucina, abitabile, presenta una zona servizi con pavimentazione in piastrelle ceramicate e pareti anch'esse in ceramica fino al tetto: il quale è costituito, al di sotto della struttura in muratura, da un telaio in listelli di legno che formano quadroni; la zona pranzo presenta le pareti rivestite in legno scuro.

Le pareti di tutti gli ambienti, ad eccezione dei servizi igienici, sono rivestite con carta e stoffa di buona qualità.

2.c) Dati metrici e divisibilità.

L'appartamento in questione, come sopra accennato, è sito in Palermo via Gabriele Vulpì n° 49, al 5° piano di fronte salendo le scale, scala C, interno 13 ed è composto di n° 5 vani più accessori.

Si riportano di seguito i dati metrici relativi a ciascun ambiente al netto dello spessore dei muri divisorii:



Ambiente	Superficie
- Ingresso	mq. 6,88
- Salone	mq. 68
- Stanza con veranda	mq. 15,91
- Corridoio disimpegno	mq. 7,30
- Stanza letto 1	mq. 18,43
- Stanza letto 2	mq. 15,32
- WC bagno e doccia	mq. 6,65
- Cucina con veranda	mq. 19,69
- Balcone salone	mq. 13,72

La superficie totale interna risulta essere pari a mq. 159,23; la superficie del balcone è di mq. 13,72.

La superficie totale netta, considerando le dovute decurtazioni percentuali in ordine a balcone ed accessori, risulta essere pari a mq. 148,25.

Pertanto:

Sup. totale netta = mq. 146,25.

In ordine alla divisibilità rimane da dire che, proprio per il modo con cui sono organizzati gli ambienti, a parere dello scrivente, non è conveniente eseguirne la divisione in due unità immobiliari indipendenti: si dovrebbe creare un altro ingresso oltre ai servizi igienici indispensabili.

Gli oneri che si dovrebbero sopportare per realizzare tale trasformazione sarebbero non indifferenti, considerando

Prof. Paolo Morillo

pure il fatto che si dovrebbero installare ex novo tubazioni idrauliche di carico e scarico.

3) VALUTAZIONE.

Il metodo che il C.T.U. seguirà per la valutazione dell'immobile in questione è quello sintetico-comparativo: il valore che verrà fuori dalla presente valutazione è riferito alla data odierna e risente del mercato attuale locale in ordine ad immobili aventi caratteristiche similari e come posizione e come strutture e come vetustà.

Trattasi di immobile adibito a civile abitazione, dichiarato non di lusso, ma con rifiniture migliori del normale, ubicato in pieno centro storico fra i quartieri Tribunali, Zisa, Calatafimi e Piazza Indipendenza; la costruzione risale al 1975.

Il C.T.U., per una valutazione che sia tanto più aderente alla realtà, ha contattato agenzie immobiliari di compra-vendita.

Con le considerazioni sopra esposte, il valore del parametro di riferimento V_p oscilla fra € 1.200.000/mq e € 1.600.000/mq.: il C.T.U. ritiene di adottare il valore medio fra quelli indicati e cioè:

$$V_p = € 1.400.000/mq.$$

Pertanto si ha:

Sup. mq. 146,25.

$$\begin{aligned} V &= \text{€ } 1.400.000/\text{mq} * \text{mq. } 146,25 = \\ &= \text{€ } 204.750.000. \end{aligned}$$

(diconsi: duecentoquattromilionisettecentocinquantamila).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4) CONCLUSIONI.

L'immobile in questione è sito in Palermo via Gabriele Vulpi n° 49, in pieno centro storico, al 5° piano di fronte salendo le scale, scala C, interno 13, composto di n° 5 vani ed accessori, per una superficie complessiva netta di mq. 146,25 al netto dei muri divisorii e considerate le dovute decurtazioni percentuali in ordine a balcone ed accessori.

La superficie calpestabile totale, invece, misura mq. 172,95 circa.

Non ancora catastato perché la costruzione risale al 1975, ma è individuabile all'U.T.E. di Palermo con scheda e planimetria registrate al n° 14133 del 06/12/1974.

Si presenta in ottime condizioni e confina a Nord con appartamento della scala B, ad Est con cortile, a Sud con via Vulpi e proprietà [redacted] ad Ovest con cortile, pianerottolo ed appartamento a destra salendo.

Prof. Paolo M. M. M.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

la normale, non è :
 ri indipendenti.

Valore stimato : £ 204.750.000.

Palermo 20/10/1990.

IL CONSULENTE TECNICO
Dott. Ing. Paolo Indelli

Deposited in Court
065 - 3160, 1950
Q

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R. Es. n. 502/1983 (cul è riunita la n. 673/2011)

PROMOSSA DA

BANCO DI SICILIA S.p.A.

(Subentrante: ASPRA FINANCE S.p.A.)

(rappresentata e difesa da Avv. Prof. Giovanni Maniscalco Basile)

CONTRO

(A) + (B)

Giudice dell'Esecuzione: D.ssa Angela Notaro

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

LOTTO UNICO

"Piena ed intera proprietà di appartamento sito in Palermo,
Via Gabriele Vulpi n. 49, scala "C", piano quinto, interno n. 13,
censito al N.C.E.U. al foglio 56, p.lla 1060 sub. 56."

C.T.U.: Ing. Baldassare Pugliesi

Via G. Puccini n. 132 - 91011 Alcamo - Tel./Fax 0924-509937

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

IL CANCELLIERE

Dot. Salvatore Lo

Si conchi
il delegato il
dipendente delle
presente relazione
di cui per la
prosecuzione
delle operazioni
di vendita.

Si conchi con
urgenza.

Pa, 27/12/13 segce

Allo stesso

Dispositivo in Canc.

Palermo, 11/12/13

P.P.V. 2269

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R. Es. n. 502/1983 (cui è riunita la n. 673/2011)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROMOSSA DA

BANCO DI SICILIA S.p.A.

(Subentrante: ASPRA FINANCE S.p.A.)

(rappresentata e difesa da Avv. Prof. Giovanni Maniscalco Basile)

CONTRO

(A) + (B)

Giudice dell'Esecuzione: D.ssa Angela Notaro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

LOTTO UNICO

"Piena ed intera proprietà di appartamento sito in Palermo,
Via Gabriele Vulpi n. 49, scala "C", piano quinto, interno n. 13,
censito al N.C.E.U. al foglio 56, p.lla 1060 sub. 56."

ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.T.U.: Ing. Baldassare Pugliesi

Via G. Puccini n. 132 - 91011 Alcamo - Tel/Fax 0924-509937

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SOMMARIO

1. PREMESSA.....	4
2. MANDATO DI CONSULENZA.....	5
3. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE.....	5
4. SOPRALLUOGO.....	8
5. IDENTIFICAZIONE DEI BENI.....	9
5.1. DATI CATASTALI.....	9
5.2. CONFORMITA' DEI DATI CATASTALI E DELLE PLANIMETRIE ALLO STATO DI FATTO.....	10
5.3. CONFINI.....	11
6. DESCRIZIONE COMPLESSIVA.....	11
7. STATO DI POSSESSO.....	13
8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	13
9. TITOLARITA'.....	14
10. CONFORMITA' URBANISTICA.....	16
11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI.....	19
12. RIEPILOGO.....	21

ALLEGATI

1. PROVVEDIMENTO DI NOMINA	
2. VERBALE DI SOPRALLUOGO	
3. LETTERA DI SOPRALLUOGO	
4. NOTE DI TRASCRIZIONE ATTI DI PIGNORAMENTO	
5. TITOLO DI PROPRIETÀ DEL BENE ESECUTATO	
6. VISURA CATASTALE	

Espropriazione Immobiliare n. 502/1983 cui è rinviata la n. 673/2011

7. PLANIMETRIA CATASTALE

8. ESTRATTO DI MAPPA

9. PLANIMETRIA STATO DI FATTO

10. COPIA LICENZA EDILIZIA N. 1127 DEL 17.12.1973

11. OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI

12. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

1. PREMESSA

L'esecuzione immobiliare iscritta al R.Es. con il n. 502/1983 risulta promossa dal *Banca di Sicilia* nei confronti di (A) e (B) per il recupero del credito di *£. 5.934.485* oltre interessi e spese, in virtù di n. 3 effetti cambiari a firma degli esecutati, emessi in data 29.06.1982 in favore del *Banco di Sicilia*.

Nell'esecuzione immobiliare in parola risultano, inoltre, intervenuti:

a) *Avv. Giovanna Milia*, nella qualità di *Curatore del Fallimento (C)*, nonché di (B) e (D), con istanza di sostituzione ex art. 107 L.F. depositata in data 08.01.1985, in sostituzione al creditore procedente, limitatamente alla quota di pertinenza della fallita, *Sig.ra (B)*;

b) *Credito Fondiario della Cassa Centrale di Risparmio V.E.*, con atto depositato il 17.02.1988, per il recupero del credito di *£. 11.332.887*, in virtù dell'ipoteca del 22.11.1973 iscritta al n. 46376/3385 nascente dal contratto condizionato di mutuo in *Notaio Bianca Barbera* del 16.11.1973;

c) *Banco di Sicilia*, con atto depositato il 22.02.1988, per il recupero del credito di *£. 2.434.203* oltre ulteriori interessi;

d) *Montepaschi Serit*, con atto depositato il 22.10.2004, per il recupero del credito di *€ 10.344,99* in virtù di n. 42 "estratti ruolo";

Con istanza depositata in data 14.05.2001 la *Curatela del Fallimento (C)* ha chiesto di rinunciare all'intervento depositato in data 08.01.1985.

Al *Banco di Sicilia S.p.A.* è subentrata la *Aspra Finance S.p.A.*, la quale ha depositato in data 13.04.2010 comparsa di costituzione con nuovo difensore.

Con disposizione del 17.09.2012 all'esecuzione immobiliare n. 502/1983 è stata riunita quella iscritta al R.Es. con il n. 673/2011, promossa dal *Candominio di Via Gabriele Yulpi 49* nei confronti di (A), per il recupero del credito

di € 6.260,35 oltre interessi e spese, in virtù del decreto ingiuntivo n. 90/08

emesso dal Tribunale Civile di Palermo in data 07-09.01.2008, notificato il

24.01.2008 munito di formula esecutiva in data 01.04.2008.

Nell'esecuzione immobiliare n. 673/2011 non risultano depositati atti di intervento.

2. MANDATO DI CONSULENZA

Con provvedimento del 02.03.2011 il S.G.I. del Tribunale di Palermo, D.ssa Raffaella Vacca, ha disposto la nomina dello scrivente Ing. Baldassare Pugliesi a consulente tecnico d'ufficio nella causa di cui in epigrafe, affinché il sottoscritto rispondesse ai quesiti posti dal Delegato con istanza del 18.01.2011.

In assenza di risposta ai quesiti del Delegato, per difetto di notifica allo scrivente del suddetto provvedimento, il S.G.I. del Tribunale di Palermo, D.ssa Angela Notaro, con provvedimento del 27.09.2013, notificato allo scrivente in data 11.11.2013, ha sollecitato il deposito della relazione sui predetti quesiti o a rappresentare eventuali ragioni ostative.

Con istanza del 18.01.2011 il Dott. Maurizio Citrolo, Notaio delegato per le operazioni di vendita nella procedura esecutiva n. 502/83 – R. Not. 56/04, ha chiesto di disporre il richiamo del C.T.U. per integrare la relazione tecnica risalente al 1990, nella parte riguardante l'identificazione catastale ed alle notizie urbanistiche, nonché, atteso il lungo tempo intercorso dal deposito di detta relazione, per la rideterminazione del valore di stima del bene staggito.

3. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE

Dall'esame dei fascicoli, in merito agli adempimenti preliminari ex artt. 498,

Esecuzione immobiliare n. 502/1983 cui è partita la n. 673/2011

5 di 21

599 e 567 c.p.c. da parte dei creditori procedenti, si è avuta evidenza:

per la procedura iscritta al R. Es. con il n. 502/1983:

- della notificazione da parte del *Banco di Sicilia* degli atti di avviso ex art.

498 c.p.c. ai seguenti creditori iscritti:

a) *Credito Fondiario della Cassa Centrale di Risparmio V.E. per le Province Siciliane*, in data 29.12.1987, in virtù dell'ipoteca iscritta il

22.11.1973 ai nn. 46376/3385, nascente dal mutuo concesso con con-

tratto condizionato in Notaio Bianca Barbera del 16.11.1973, e

dell'ipoteca integrativa a garanzia dell'aumento del tasso di interesse

dal 6% al 7%, nascente dal contratto definitivo di mutuo del 29.01.1976

in Notaio Clemente Diliberto;

b) *Società Assicuratrice Industriale SAI S.p.A.*, in data 18.07.1988, in vir-

tù del sequestro conservativo trascritto il 03.03.1984 ai nn. 10059/8423

contro (A);

c) *Banco di Credito Siciliano S.p.A.*, in data 18.07.1988, in virtù

dell'ipoteca giudiziale in estensione iscritta il 26.11.1974 ai nn.

42183/2783, in forza del decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo

emesso il 14.11.1974 dal Presidente del Tribunale di Palermo, contro la

[REDACTED]

d) *Banca Sicula S.p.A.*, in data 15.07.1988, in virtù dell'ipoteca giudiziale

iscritta il 02.12.1974 ai nn. 42711/2810, in forza del decreto ingiuntivo

provvisoriamente esecutivo emesso il 30.11.1974 dal Presidente del

Tribunale di Palermo, contro [REDACTED]

e) *Banca Nazionale delle Comunicazioni*, in data 18.07.1988, in virtù

dell'ipoteca giudiziale iscritta il 06.12.1974 ai nn. 43380/2841, in forza

Escrizione immobiliare n. 502/1983 cui è rinviata la n. 473/2011

6 di 21

del decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo emesso il 06.12.1974

dal Presidente del Tribunale di Palermo, contro [REDACTED]

f) *Cassa Rurale ed Artigiana "La Riscossa"*, in data 15.07.1988, in virtù

dell'ipoteca giudiziale iscritta il 30.01.1975 al nn. 3725/181, in forza del

decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo emesso il 21.01.1975 dal

Presidente del Tribunale di Palermo, contro [REDACTED]

- della assenza di notificazione di atti di avviso ex art. 599 c.p.c. in mancan-

za di comproprietari non eseguiti del bene pignorato;

- della presenza dell'istanza di vendita depositata in data 27.01.1984, nei

termini previsti dagli artt. 497 e 567 del c.p.c.;

- del deposito, in data 07.12.1988, del certificato catastale e di n. 4 certificati

ipotecari (quest'ultimi non rinvenuti in fascicolo);

per la procedura iscritta al R.Es. con il n. 673/2011:

- dell'assenza di notificazione da parte del Condominio di Via Gabriele Yul-

pi 49 degli atti di avviso ex art. 498 c.p.c. ai creditori iscritti (già avvisati

nell'ambito della procedura n. 502/1983);

- dell'assenza di notificazione di atto di avviso ex art. 599 c.p.c. alla Sig.ra

(B), nella qualità di comproprietaria non eseguita del bene pignorato;

- della presenza dell'istanza di vendita depositata in data 22.02.2012, nei

termini previsti dagli artt. 497 e 567 del c.p.c.;

- della presenza della certificazione redatta dal Notaio Guglielmo La Fata,

in data 07.06.2012 e depositata in data 18.06.2012, relativa al ventennio

anteriore al pignoramento, priva di omissioni o discrasie rispetto agli e-

lementi acquisiti.

Dall'esame della documentazione e, precisamente, dagli atti di pignoramento

Esecuzione Immobiliare n. 502/1983 cui è iscritta la n. 673/2011

7 di 21

immobiliare e dalle relative note di trascrizione (v. allegato n. -f):

1. pignoramento trascritto in data 30.06.2010 ai nn. 38406/25528 – Conservatoria RR.II. di Palermo, in rinnovazione di quello trascritto in data 15.12.1983 ai nn. 46581/38272, a favore del *Banco di Sicilia*, contro i signori (A) e (B), gravante sull'intero appartamento sito in Palermo, C.da Giamberlingo a Danisinni, Via Gabriele Vulpi n. 49, scala "C", piano quinto, interno n. 13, ricompreso in un edificio insistente su terreno iscritto al N.C.T. al fg. 56, p.lle 365, 351, 1055, 1057, 1058, 1059, 1060;

2. pignoramento trascritto in data 23.12.2011 ai nn. 62431/46112 – Conservatoria RR.II. di Palermo, a favore del *Candominio di Via Gabriele Vulpi n. 49*, contro il Sig. (A) e gravante sull'intero appartamento sito in Palermo, Via Gabriele Vulpi n. 49, scala "C", piano quinto, interno n. 13, identificato al catasto fabbricati al fg. 56, p.lla 1060, sub. 56;

si evince che il pignoramento indicato al punto 1 grava correttamente sull'intero immobile, risultando esecutati sia il Sig. (A) che la Sig.ra (B); mentre il pignoramento indicato al punto 2, in cui risulta esecutato solamente il Sig. (A), grava erroneamente sull'intero immobile anziché sopra la quota di $\frac{1}{2}$, appartenendo lo stesso ad entrambi i coniugi per acquisto fattone in regime di comunione legale.

Complessivamente, quindi, risulta oggetto di pignoramento:

- la piena ed intera proprietà dell'appartamento sito in Palermo, Via Gabriele Vulpi n. 49, scala "C", piano quinto, interno n. 13, identificato al catasto fabbricati al fg. 56, p.lla 1060, sub. 56.

4. SOPRALLUOGO

Esecuzione Immobiliare n. 502/1983 cui è rinviata la n. 673/2011

Con nota del 22.11.13 il sottoscritto ha convocato, mediante e-mail, l'Avv.

Prof. Giovanni Maniscalco Basile (in qualità di rappresentante e difensore

della Aspra Finance S.p.A.), l'Avv. Giovanni Fileccia (in qualità di rappresen-

tante e difensore del Condominio di Via Gabriele Vulpi 49), nonché, a mezzo

raccomandate A/R del 23.11.2013, il Sig. (A) (esecutato) e la Sig.ra (B) (ese-

cutata) al fine di effettuare il sopralluogo del bene oggetto di pignoramento in

data 06.12.13 (v. allegato n. 3).

In tale data alle ore 15.20 il sottoscritto c.t.u. si è recato presso il civico 49 di

Via Gabriele Vulpi - Palermo, ove alla presenza del Sig. (A), ha iniziato le

operazioni peritali presso l'appartamento indicato con l'interno n. 13, posto al

piano quinto di fronte salendo la scala "C".

Presa visione dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento il sottoscritto ne

ha eseguito il rilievo planimetrico, per la presenza di alcune difformità rispet-

to sia alla planimetria catastale acquisita che a quella rilevata dall'Ing. Paolo

Morello ed allegata alla relazione di consulenza depositata in data 03.11.1990,

ha quindi scattato delle foto, preso appunti su fogli separati e redatto il verba-

le di sopralluogo (v. allegato n. 2).

5. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

A. Piena ed intera proprietà di appartamento sito in Palermo, Via Gabriele

Vulpi n. 49, scala "C", piano quinto, interno n. 13, composto da 5 locali più

accessori e superficie lorda complessiva di 190,00 m².

5.1. DATI CATASTALI

L'immobile risulta iscritto al catasto dei fabbricati del Comune di Palermo (v.

Esecuzione Immobiliare n. 502/1983 cui è riunita la n. 673/2011)

allegato n. 6), come riportato di seguito:

Dati identificativi: Foglio 56, particella 1060, sub. 56.

Dati di classamento: Zona Cens. 2, Categoria A/2 (Abitazioni di tipo civile),

Classe 5, Consistenza 8,5 vani, Rendita € 460,94.

Indirizzo: Via Gabriele Vulpì n. 49 piano: 5 Scala: C Interno: 13.

Intestatari - dati anagrafici:

1) (A) (Proprietà per 1000/1000)

Dati derivanti da:

VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO.

52. CONFORMITA' DEI DATI CATASTALI E DELLA PLANI- METRIA ALLO STATO DI FATTO

Dall'esame della visura catastale e della planimetria dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento sono state riscontrate le seguenti difformità:

- la visura catastale riporta erroneamente come intestatario il S/g. (A) con il seguente diritto di possesso: "proprietà per 1000/1000", anziché entrambi i coniugi, proprietari ciascuno per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni";
- la planimetria catastale presenta una diversa distribuzione degli spazi interni.

Per quanto sopra si renderà necessaria la presentazione presso l'Agenzia delle

Entrate di una denuncia di variazione catastale, mediante procedura *docfo*, per diversa distribuzione degli spazi interni, nonché di un'istanza di rettifica intestazione e delle quote di possesso, con spese tecniche complessive valutate pari ad € 700,00.

5.3. CONFINI

Dai dati attinti dall'atto di compravendita (v. *allegato n. 5*) si evince che:

l'immobile confina:

- a Nord con appartamento della scala B;
- ad Est con cortile;
- a Sud con Via Vulpi e proprietà (E);
- ad Ovest con cortile, pianerottolo e appartamento a destra salendo.

6. DESCRIZIONE COMPLESSIVA

L'appartamento oggetto della presente relazione di consulenza è ubicato nel quartiere Cuba-Calatafimi del comune di Palermo, in Via Gabriele Vulpi n. 49, e fa parte della scala "C" di un edificio composto da un piano terra e cinque elevazioni, servito da 3 corpi scala.

L'edificio risulta realizzato con struttura in cemento armato e solai in latero-cemento. Oltrepassato il portone d'ingresso si perviene nell'androne condominiale ove si trovano il vano scala "C" e l'ascensore che consentono di raggiungere l'appartamento ubicato al piano quinto di fronte salendo le scale.

L'appartamento, come si evince dalla planimetria rilevata dallo scrivente (v. *allegato n. 9*), tenuto conto che sia quella catastale (v. *allegato n. 7*) che quella redatta dall'Ing. Paolo Morello (allegata alla relazione di consulenza depositata in data 03.11.1990), riportano delle difformità rispetto allo stato dei luoghi, si compone dei seguenti ambienti: ingresso, ampio salone, cucina, tre camere, bagno-doccia, corridoio di disimpegno, balcone e terrazza con ripostiglio.

Esecuzione Immobiliare n. 502/1983 cui è rinviata la n. 675/2011

Le caratteristiche di finitura e quelle impiantistiche dell'immobile (v. allegato

n. 12) sono descritte secondo le voci di seguito elencate:

Pavimenti: tutti gli ambienti presentano pavimenti in ceramica, ad eccezione

di una camera e del bagno-doccia che presentano un rivestimento con laminato in legno;

Rivestimenti interni: le pareti di tutti gli ambienti sono intonacate e tinteggiate, ad eccezione di quelle del w.c.-bagno le quali presentano piastrelle in ce-

ramica fino al soffitto, di quelle della cucina in parte con piastrelle in ceramica fino al soffitto ed in parte rivestite in legno scuro, e di quelle della camera

da letto rivestite con carta da parati;

Bagno-doccia: è provvisto di n. 5 pezzi sanitari (lavabo, vaso, bidet, doccia e vasca da bagno) e di finestra apribile sull'esterno;

Infissi esterni: in profilato metallico e vetri semplici con avvolgibili in pvc;

Infissi interni: in legno tamburato;

Impianto elettrico: sottotraccia con interruttori magnetotermici e differenziali, presumibilmente rispondente alla normativa vigente all'epoca della realizzazione dell'edificio.

L'appartamento risulta dotato di impianto di riscaldamento centralizzato con termosifoni in disuso; sono tuttavia presenti due unità di condizionamento in due delle tre camere da letto.

Tutti gli ambienti sono direttamente illuminati ed aerati, mentre l'altezza interna utile è pari a 2,90 m.

Complessivamente l'immobile presenta scarse condizioni di manutenzione - conservazione, e necessita di interventi di manutenzione ordinaria.

La superficie commerciale lorda dell'immobile, calcolata al lordo dei muri

Escrizione Immobiliare n. 502/1963 cui è iscritta la n. 673/2011

12 di 21

perimetrali e di quelli interni, ivi incluso la superficie di balconi computata

per 1/3 secondo la consuetudine commerciale, risulta pari a 171,50 m².

7. STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura in atto è in possesso degli esecutati (A) e (B).

8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

8.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

8.1.1. Domande Giudiziali o altre Trascrizioni Pregiudizievoli: Nessuna.

8.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa

coniugale: Nessuna.

8.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

8.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

8.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

8.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria per il montante di £. 210.900.000, iscritta il 14.10.1993 ai nn. 40016/5946 – Conservatoria dei RR.II. di Palermo, in rinnovazione di quella iscritta il 22.11.1973 nn. 46376/3395 derivante da atto di mutuo del 16.11.1973 in Notaio Bianca Barbera di Mezzojuso, a favore del [REDACTED] contro la [REDACTED] p.A. + 18, gravante su terreno edificabile di mq. 440 circa in Palermo, C.da Giamberlinga a Danisinni con accesso dalla Via Gabriele Vulpi, in catasto fg. 56 p.lla 1057, con ogni accessione, pertinenza e dipendenza

dalla copertura del piano terra al cielo;

Annotazione del 10.11.1977 ai nn. 35760/3566 all'ipoteca del

22.11.1973 iscritta ai nn. 46376/3385, per frazionamento ipotecario

del mutuo in 16 quote derivante da atto del 16.11.1973 in Notaio

Bianca Barbera, in forza del quale il Sig. (A) a saldo del prezzo conve-

nuto in E. 19.700.000 si è accollato la quota di mutuo di E. 9.000.000

gravante sull'unità immobiliare oggetto di pignoramento (fraz. n. 13);

8.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento trascritto in data 30.06.2010 ai nn. 38406/25528 - Con-

servatoria RR.II. di Palermo in rinnovazione di quello trascritto in data

15.12.1983 ai nn. 46581/38272, a favore del *Banco di Sicilia*, contro i

signori (A) e (B);

- Pignoramento trascritto in data 23.12.2011 ai nn. 62431/46112 - Con-

servatoria RR.II. di Palermo, a favore del *Condominio di Via Gabriele*

Vulpi n. 49, contro il Sig. (A) e gravante sull'intero immobile oggetto

della presente procedura;

8.2.3. Altre trascrizioni:

- Sequestro trascritto in data 03.03.1984 ai nn. 10059/8423 - Conserva-

toria RR.II. di Palermo, a favore della *Società Assicuratrice Indu-*

striale SAI S.p.A., contro (A) gravante su "quanto di spettanza"

dell'immobile in oggetto.

9. TITOLARITA'

L'appartamento in oggetto è stato acquistato dal Sig. (A), in regime di comu-

nione legale con la Sig.ra (B), con atto del 01.03.1976 rep. 1067 in Notaio

Elvezione immobiliare n. 502/1983 cui è iscritta la n. 673/2011

Clemente Diliberto, trascritto il 20.03.1976 ai numeri 10018/8306, da potere



[REDACTED] azione.

Nell'atto di compravendita (v. allegata n. 5) è possibile leggere:

"..... L'anno millenovecentosettantasei. Il giorno primo marzo. In Palermo.

Via Noiarbartolo n. 38.

Innanzi a me dr [REDACTED]

le di Palermo,

SONO PRESENTI:

(F), commercialista, nata a xxxxx il giorno xxxxx, ivi residente, Via xxxxx, il
quale interviene al presente nella qualità di liquidatore [REDACTED]

[REDACTED] mississ...;

DA UNA PARTE

(A), impiegato, nata a xxxxx il giorno xxxxx, residente in xxxxx, Via xxxxx,
coniugata con (B) nata a xxxxx il xxxxx.

DALL'ALTRA PARTE

Detti comparenti della cui identità personale in qualità di notaio sono certo,
convengono e stipulano quanto segue, in diversi articoli unico contesto.

ARTICOLO PRIMO

[REDACTED] Liquidazione, come sopra rappresentata, con ogni
garanzia di diritto e di fatto cede e trasferisce in vendita al comparente sig.
Biagio Romeo, il quale in compra accetta, la piena proprietà
dell'infradescritto appartamento ad uso di civile abitazione, non avente ca-
ratteristiche di lusso, facente parte dell'edificio di nuova costruzione sito in
Palermo, nella contrada Giamberlingo a Danisinni, via Gabriele Vulpi n. 49,

Esecuzione Immobiliare n. 302/1983 cui è rinviata la n. 673/2011

15 di 21

quale fabbricato la Società venditrice ha costruito con propri materiali e propria manodopera, occupando il lotto di terreno catastalmente identificato con le particelle 365, 351, 1055, 1057, 1058, 1059, 1060 del foglio di mappa 56 dei terreni di Palermo, acquistato il giorno 14 Marzo 1973 da potere dei signori (E) con contratto di compravendita ricevuta dal Notaio Bianca Barbera di Mezzojuso, registrato a Misilmeri il 17 Marzo 1973 al n. 389 e trascritto a Palermo il giorno 11 Aprile 1973 ai nn. 17572/14633.

Precisamente vende l'appartamento sito al quinta piano di fronte salendo (sesta elevazione fuori terra), Scala "C", interna 13, composto di cinque vani, accessori e terrazza, confinante: -

- o Nord con appartamento della scala B;

- a Est con cortile;

- a Sud con Via Vulpi e proprietà (E);

- a Ovest con cortile, pianerottolo e appartamento a destra salendo.

L'appartamento suddetto non ancora annotato nel N.C.E.U. di Palermo, perchè di nuovo costruzione, la dichiarazione di legge è stata presentata al competente ufficio con scheda registrata il 6 Dicembre 1974 al n. 14133.

...omissis...

10. CONFORMITA' URBANISTICA

Dall'esame della documentazione acquisita dal sottoscritto presso l'Edilizia Privata del Comune di Palermo, si evince che l'edificio, di cui fa parte l'appartamento in oggetto, è stato edificato giusta la licenza edilizia n. 1127 del 17.12.1973 (v. allegato n. 10), con cui è stata volturata la precedente n. 54 del 17.01.1973 a nome del Dott. (G) che, nella qualità di Presidente

Elenco Immobiliare n. 502/1983 cui è rinviata la n. 673/2011

[redacted] ato autorizzato a potere eseguire in via Gabriele

Vulpi angolo via nuova di P.R.G. (Fg. 56 p.lle 365-351) opere di costruzione

di un edificio composto da piano scantinato, piano terra, tre piani tipo, quarto

quinto e sesto piano rientranti nel fronte di Via G. Vulpi e piano scantinato,

piano terra e sei piani elevati negli altri fronti, in conformità al progetto per il

quale la Commissione Edile nella seduta del 02.03.1971 ha espresso parere

favorevole anche per l'applicazione dell'art. 61. E' stato presentato atto di

vincolo a parcheggio ai sensi della L.R. n. 19 del 31.3.1972 registrato a Mi-

silmeri il 21.12.1972 al n. 789/I e trascritto a Palermo il 22.12.1972 ai nn.

46830/38001.

Per tale edificio, privo di certificato di abitabilità, non è stato possibile reperire

il progetto edilizio.

Confrontando la planimetria rilevata dallo scrivente in sede sopralluogo (v.

allegato n. 9) con quella catastale (v. allegato n. 7), si evincono delle diffor-

mità, derivanti dai seguenti interventi edilizi:

a) diversa distribuzione degli spazi interni

Tale intervento eseguito in assenza di comunicazione ha comportato una

violazione urbanistica che può essere regolarizzata mediante "Comunica-

zione opere interne", ai sensi dell'art. 26 della L. 47/85, sostituito dall'art.

9 della L.R. 37/85, accompagnata da una relazione asseverata da un tecni-

co abilitato e con pagamento dei seguenti oneri:

- Sanzione amministrativa: € 258,23

b) chiusura di un balcone (lato ovest) e di una porzione del terrazzo (lato sud)

con strutture precarie per realizzare una veranda ed un ripostiglio

Tali interventi eseguiti in assenza di comunicazione hanno comportato una

violazione urbanistica che può essere regolarizzata, ai sensi dell'art. 20

della L.R. n. 4 del 16.04.03, mediante comunicazione accompagnata da

una relazione asseverata da un tecnico abilitato e previo pagamento

dell'oblazione nella misura di € 25,00/mq:

- Superfici: 8,50 m²

- Oblazione: $8,50 \times 25,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 212,50$

c) demolizione di parte della muratura del prospetto ovest e trasformazione di

un balcone in veranda abitabile con struttura precaria

Tale intervento, già rilevato dall'ing. Paolo Morello durante il sopralluogo,

dell'11.10.1990, che ha comportato un aumento della superficie utile e del

volume in assenza di concessione edilizia, risulta regolarizzabile essendo

le ragioni di credito per cui si procede, n. 3 effetti cambiari a firma degli

esecutati, emessi in data 29.06.1982, antecedenti all'entrata in vigore della

legge 24.11.03 n. 326, ossia al 02.10.2003, ed essendo l'epoca dell'abuso

anteriore ai termini previsti dalla stessa legge, ossia al 31.03.2003.

Pertanto, chi acquista può presentare, ai sensi del comma sesto dell'art. 40

della legge 47/85, così come modificato dalla legge 13.03.88 n. 68 e

dall'art. 25 della legge 24.11.03 n. 326, la domanda di sanatoria entro cen-

toventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile.

Per l'ottenimento della concessione in sanatoria, il richiedente è obbligato

al versamento dell'oblazione e degli oneri concessori, così come da tabella

sotto riportata.

Comune: Palermo Abitanti: circa 680.000

Misura oblazione immobili resid.li (ex L. 326/03): € 100,00/mq

Oneri di concess. nuove costruzioni e ampli.ti (ex L. 326/03): € 89,00/mq

Sup. complessiva mq 4,30	Oblazione (100,00 €/mq)	Oneri di concessione (89,00 €/mq)	TOTALE ONERI
	€ 430,00	€ 382,70	€ 812,70

Le spese tecniche si valutano pari a complessivi € 1.500,00.

II. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili è stato adottato il metodo comunemente detto "sintetico-comparativo" basato sulla comparazione con immobili, aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello in oggetto e dei quali siano noti i prezzi di mercato.

Occorre precisare che per caratteristiche intrinseche si intendono quelle proprie del fabbricato (esposizione, panoramicità, tipologia, età, grado di rifinitura, stato di conservazione e manutenzione, dimensione dei vani, etc.), mentre per caratteristiche estrinseche di un immobile si intendono tutte quelle condizioni esterne che possono rendere più o meno appetibile il bene (il collegamento viario, la presenza di uffici, scuole, asili, servizi pubblici, zona popolare o residenziale etc.).

Come parametro di raffronto si è ritenuto opportuno scegliere il *metro quadrato di superficie lorda commerciale*.

Per la ricerca dei prezzi di mercato di immobili consimili, per ubicazione e tipologia, il sottoscritto si è basato sui dati a sua disposizione e sulla scorta di consultazioni di riviste specializzate; in particolare è stato utilizzato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con l'ausilio dei dati aggiornati al 1° semestre 2013 pubblicati sul sito dell'Agenzia del Territorio.

L'Osservatorio è una banca dati del mercato immobiliare di tutti i Comuni

Esecuzione Immobiliare n. 302/1943 cui è rinviata la n. 673/2011

19 di 21

d'Italia, basata sulla suddivisione del territorio comunale in zone omogenee che esprimono livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.).

Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

Viene rilevato lo stato conservativo prevalente (tra ottimo, normale e scadente) nel quale può trovarsi più frequentemente un'unità immobiliare residenziale all'interno di una zona OMI.

Per le indagini di mercato effettuate al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del lotto, è stata utilizzata la Fascia/Zona "Semicentrale/RIONE DANISINNI" e la tipologia relativa ad abitazioni civili, per la quale lo stato conservativo prevalente risulta quello normale, ottenendo così una valutazione che oscilla da un minimo di 950,00 €/m² ad un massimo di 1.300,00 €/m² (v. allegato n. 11).

Sulla scorta del sopralluogo effettuato ed alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile oggetto di stima, del grado di rifiniture, della zona in cui esso è ubicato, nonché dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq relative ad immobili simili a quello in esame, si ritiene cquo fissare il prezzo unitario in 1.250,00 €/m².

Esenzione Immobiliare n. 502/1983 cui è rinviata la n. 673/2011